

**UCHWAŁA NR X/121/2019
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 20 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo.

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XXV/259/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 7 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo, Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, uchwalonego uchwałą nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. ze zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej - to jest na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające terenu;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu: MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie.

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:

- 1) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza, itp;
- 2) dach:
 - a) dwuspadowy: dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci;
 - b) wielospadowy: dach, który posiada więcej niż dwa kierunki spadku połaci;
 - c) płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
- 3) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia i przewody: wodociągowe, kanalizacyjne, odprowadzenia i gromadzenia wód roztopowych i opadowych, ciepłownicze,

elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów, itp - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz odnawialne źródła energii;

- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku, linia ta dotyczy również altan i wiat (po obrysie zewnętrznym elementów konstrukcyjnych); linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia) – o głębokości do 1,50 m oraz: parkingów, dojazdów, chodników, infrastruktury technicznej, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obiekty pomocnicze: garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp;
- 7) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynna: w rozumieniu przepisów odrębnych (z zakresu prawa budowlanego);
- 9) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy ustalonej w kartach terenu wlicza się również powierzchnię zajmowaną przez: szklarnie, altany, wiaty; do powierzchni zabudowy nie zalicza się terenów utwardzonych w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojeżdż do budynku budynków;
- 10) przepisy odrębne: przepisy ustaw oraz rozporządzenia wykonawcze, przepisy prawa miejscowego takie jak uchwały sejmiku samorządowego;
- 11) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyrażona w procentach;
- 12) wysokość:
 - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 5. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: MN,U.

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej, wraz z obiektami budowlanymi (w tym przyłącza, instalacje, itp), miejscami postojowymi, zielenią, dojeżdżami i dojazdami.

2. Dopuszcza się:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację: wyłącznie budynku mieszkalnego, wyłącznie budynku usługowego, lub obu tych budynków wraz z obiektami jak podano w ust.1;
- 2) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²;
- 3) obiekty pomocnicze;
- 4) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) infrastrukturę techniczną;
- 6) wydzielenie dojazdów do działek budowlanych według następujących zasad:
 - a) przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielenia działki minimum 6 m, na zakończeniu place do zawracania o wymiarach minimum 14 m x 14 m;
 - b) przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielenia działki minimum 8 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 17 m x 17 m.

3. Wyklucza się:

- a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe:

- 1) dla elewacji budynków, na minimum 70% powierzchni elewacji stosować odcienie koloru beżowego, szarego, inne kolory pastelowe oraz odcienie koloru brązowego i czerwonego;
- 2) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych stosować odcienie koloru czerwonego lub brązowego, dla dachów płaskich stosować kolor czarny lub odcienie koloru szarego i brązowego;
- 3) dla urządzeń technologicznych dopuszcza się kolory dowolne;
- d) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku.

2. Inne zasady określono w § 10.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu

- 1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
- 2) ewentualną, planowaną wycinkę drzew przeprowadzać poza okresem lęgowym ptaków (tj poza okresem od 1 marca do 15 października);
- 3) dla kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych przyjmować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
- 4) do rekultywacji terenu stosować materiały inne niż niebezpieczne.

2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami

1) ustala się nakaz:

- a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
 - b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

- 1) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanymi terenami;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych;
- 3) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 4) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej (gruntowej) lub półprzepuszczalnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych – z wykluczeniem nawierzchni dla samochodów ciężarowych, dla których należy stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne;

- 5) w przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, przed wykonaniem projektu budowlanego należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno – inżynierską w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danej funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochrona przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

- 1) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 4) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, w szczególności prowadzić do eutrofizacji cieków wodnych i zbiorników wodnych;
- 5) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowane w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym kształtowania krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. W terenie objętym planem nie występują uwarunkowania do ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym kształtowania krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,80;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 4) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 30,0 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy (1 usługę);
 - c) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych dla usług zgodnie ze wskaźnikiem podanym powyżej, wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:
 - minimum 1 stanowisko przy 1 – 5 miejsc postojowych,
 - przy większej liczbie miejsc postojowych wyznaczyć minimum 1 stanowisko na każde 5 miejsc postojowych, liczbę miejsc postojowych zaokrąglić w górę;

- c) wyznaczyć minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów na 5 miejsc postojowych dla samochodów, minimum jedno miejsce postojowe dla rowerów;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m², nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, wydzielen dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki mieszkalne:

- a) 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną;
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowych o kącie nachylenia od 30 stopni do 45 stopni; w połaci dachu dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

2) budynki usługowe:

- a) 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną;
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowych o kącie nachylenia od 15 stopni do 45 stopni; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w połaci dachu;

3) obiekty pomocnicze:

- a) 1 lub 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 7 m, wyklucza się kondygnację podziemną;
- b) dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowych o kącie nachylenia do 45 stopni; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w połaci dachu;

4) wysokość masztów i słupów: do 20 m.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny ani obszary górnicze;
- 2) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, udokumentowane wody podziemne ani ich strefy i obszary ochronne;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych, obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

2. Planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego.

3. Na obszarze objętym planem zapewnić słyszalność syreny alarmowej, to jest obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla gminy Przodkowo.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki: dowolna;
- 2) szerokość frontu działki: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się przebiegu dróg publicznych ani dróg wewnętrznych.

2. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Leśnej, drogi publicznej – gminnej, przyległej do terenu objętego planem od strony południowej.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Systemy zaopatrzenie w wodę:

- 1) w terenie objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń technicznych zaopatrzenia w wodę;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego dla ludności z obszaru opracowania zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
- 4) w obszarze objętym planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazać studnie awaryjne.

2. Systemy odprowadzenie ścieków:

- 1) w terenie objętym planem ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń technicznych odprowadzenia ścieków;
- 2) ścieki odprowadzać:
 - a) do kanalizacji sanitarnej;
 - b) etapowo, to jest do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci a zbiorniki bezwzględnie zasypać;
 - c) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do odbiornika (kanalizacji sanitarnej lub szczelnego zbiornika bezodpływowego) oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Systemy odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w terenie objętym planem ustala się możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz urządzeń i obiektów gromadzenia i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 2) wody opadowe i roztopowe odprowadzać:
 - a) z dachów budynków: wyłącznie na teren działki budowlanej: bezpośrednio na powierzchnię terenu lub/i do podziemnych urządzeń retencyjnych lub retencyjno – rozsączających;
 - b) z dojazdów, miejsc postojowych i parkingów: na teren działki budowlanej lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny: bezpośrednio na powierzchnię terenu i/lub do nadziemnych/podziemnych urządzeń retencyjnych lub retencyjno – rozsączających.

4. Systemy zaopatrzenia w gaz:

- a) na terenie objętym planem dopuszcza się możliwość budowy sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy).

5. Systemy zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub grupowych nieemisyjnych lub nisko emisyjnych, w tym z sieci gazowej i z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje.

6. Systemy zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) w terenie objętym planem dopuszcza się:
 - a) możliwość rozbudowy sieci, przebudowy oraz budowy nowych sieci, kablowych i napowietrznych i urządzeń elektroenergetycznych w tym trafostacji; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; b) budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
- 2) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania; usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z zarządcą sieci;

3) zasilanie odbiorców w energię elektryczną:

- a) z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci;
- b) z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje.

7. Systemy telekomunikacyjne i teletechniczne:

- 1) ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych;
- 2) linie telekomunikacyjne i teletechniczne projektować jako podziemne z rozprowadzeniem wzdłuż granic działek;
- 3) przy lokalizacji stacji bazowych i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 4) budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

8. System unieszkodliwiania odpadów stałych: ustala się gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Przodkowo.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 15%.

§ 16. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc obowiązującą „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego fragmentów wsi Kobysewo dot. działki nr 133/1 i Kosowo dot. działki nr 174 i 172/8 część gm. Przodkowo dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo” – uchwalony uchwałą XI/93/99 z dnia 11.10.1999 r.

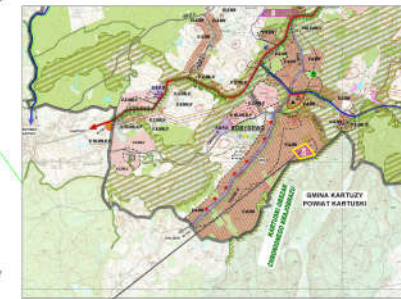
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Toporek

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 133/1 OBRĘB KOBYSEWO
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X/121/2019
RADY GMINY PRZODKOWO Z DNIA 20 LISTOPADA 2019 R.**

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PRZODKOWO



OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM

OZNACZENIA	
	Obszar zabudowy urbanizacyjnej
	Obszar zabudowy rolniczej
	Obszar zabudowy leśnej
	Obszar zabudowy wodnej
	Obszar zabudowy zielonej
	Obszar zabudowy przemysłowej
	Obszar zabudowy sportowej i rekreacyjnej
	Obszar zabudowy kulturalnej i rozrywkowej
	Obszar zabudowy zdrowotnej i opiekuńczej
	Obszar zabudowy administracyjnej i usług publicznych
	Inne obszary zabudowy urbanizacyjnej
	Inne obszary zabudowy rolniczej
	Inne obszary zabudowy leśnej
	Inne obszary zabudowy wodnej
	Inne obszary zabudowy zielonej
	Inne obszary zabudowy przemysłowej
	Inne obszary zabudowy sportowej i rekreacyjnej
	Inne obszary zabudowy kulturalnej i rozrywkowej
	Inne obszary zabudowy zdrowotnej i opiekuńczej
	Inne obszary zabudowy administracyjnej i usług publicznych
	Inne obszary zabudowy urbanizacyjnej
	Inne obszary zabudowy rolniczej
	Inne obszary zabudowy leśnej
	Inne obszary zabudowy wodnej
	Inne obszary zabudowy zielonej
	Inne obszary zabudowy przemysłowej
	Inne obszary zabudowy sportowej i rekreacyjnej
	Inne obszary zabudowy kulturalnej i rozrywkowej
	Inne obszary zabudowy zdrowotnej i opiekuńczej
	Inne obszary zabudowy administracyjnej i usług publicznych

MN,U

DROGA GMINNA, ULICA LEŚNA

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENU
- MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

MN,U PRZEZNACZENIE TERENU: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LAS W OTOCZENIU OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE GMINY PRZODKOWO

POWIERZCHNIA MPZP 31 011 M²

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 133/1 OBRĘB KOBYSEWO
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X/121/2019 RADY GMINY PRZODKOWO
Z DNIA 20 LISTOPADA 2019 R.

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIEMIAŃSKI
uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie
art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o.p.z.d. (Dz.U. 2003.45)

PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIEMIAŃSKA
uprawniona do projektowania i sporządzania
projektów w 34/03

DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2019 R.

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

**PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/121/2019
Rady Gminy Przodkowo
z dnia 20 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo rozstrzyga co następuje:

1. Projekt MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 133/1 OBRĘB KOBYSEWO wyłożony został do publicznego wglądu od dnia 28 czerwca 2018 r. do dnia 27 lipca 2018 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 10 sierpnia 2018 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Toporek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/121/2019

Rady Gminy Przodkowo

z dnia 20 listopada 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach
ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.
2. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Toporek

UZASADNIENIE

DO PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 133/1 OBRĘB KOBYSEWO

I. INFORMACJA O OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

1. Podstawa prawna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo sporządza się na podstawie uchwały Nr XXV/259/2017 Rady Gminy Przodkowo z dnia 7 września 2017 roku.

2. Położenie terenu i charakterystyka obszaru

Działka nr 133/1 obręb Kobysewo położona jest w południowej części wsi Kobysewo przy ul. Leśnej.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 3,10 ha.

Działka stanowi teren po eksploatacji kruszywa naturalnego – piasku i żwiru, w północnej i południowej części terenu występują samosiejki drzew i krzewów. Ewidencyjnie działka stanowi grunt rolny klasy RV i RVI. W sąsiedztwie działki nr 133/1 znajduje zespół działek, częściowo zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W drodze obsługującej te działki znajduje się sieć wodociągowa i gazowa. W dalszej odległości od działki 133/1 występuje zabudowa zagrodowa. Działka nr 133/1 stanowi własność osoby fizycznej.

3. Plan obowiązujący.

Na obszarze objętym planem obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego fragmentów wsi Kobysewo dot. działki nr 133/1 i Kosowo dot. działki nr 174 i 172/8 część gm. Przodkowo” – uchwalony uchwałą XI/93/99 z dnia 11.10.1999 r.

Działka nr 133/1 ma oznaczenie 07.PE i przeznaczenie: *PE – tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa naturalnego, po zakończeniu eksploatacji złożyć teren rekultywować w okresie 1 roku w kierunku rolniczym.*

4. Ustalenia projektu planu

Plan sporządza się w celu ustalenia warunków rekultywacji i oraz funkcji i zasad zagospodarowania terenu i zabudowy po zakończeniu rekultywacji.

Dla terenu objętego planem ustalono funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej wraz z obiektami budowlanymi (w tym przyłącza, instalacje), miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami, infrastrukturą techniczną związanymi z użytkowaniem terenu.

Dopuszcza się:

- 1) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²;
- 2) obiekty pomocnicze;
- 3) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) infrastrukturę techniczną (sieci, urządzenia, obiekty),
- 5) wydzielenie dojazdów do działek budowlanych;
- 6) wykorzystanie do rekultywacji materiałów innych niż niebezpieczne.

Wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska - zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego.

W terenie objętym planem nie ustala się przebiegu dróg publicznych ani dróg wewnętrznych.

5. Zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo, uchwalonym uchwałą nr XXIII/325/09 Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. ze zmianami - działka nr 133/1 położona jest w terenach rozwojowych o symbolu V.4.MN, dla którego ustalono przeznaczenie:

tereny rozwojowe funkcji mieszkaniowych położone w części południowej wsi wzdłuż drogi gminnej nr 156036 G oraz części północnej wsi.

Teren jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

Dla terenów rozwojowych funkcji mieszkaniowych w części opisowej – Zeszyt 2, rozdz. 2.2.1, lit.1 ustalono, iż są to tereny:

- z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących budynków takich jak nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne oraz rzemiosło,
- wyklucza się lokalizacje obiektów handlowych z powierzchnia sprzedaży powyżej 1000 m²,
- dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych, boisk.

Dodatkowo, dla terenu działki nr 133/1 obręb Kobysewo ustalono:

- w Kobysewie na działce nr 133/1, o zakończonej eksploatacji powinien być poddany rekultywacji na cele rolno-leśne,
- ponadto ww. obszar może zostać zrehabilitowany na cele budowlane, zgodnie z określonymi warunkami w pkt. 2.2.

Niniejszy plan uszczegóławia wskazania funkcjonalne wynikające ze Studium, uwzględnia także zalecane wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony walorów środowiskowych.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy Przodkowo.

II. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 2 – 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2).

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w § 6 – dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz w § 10 - dotyczące linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz formy zabudowy. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego.

W projekcie planu nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego rodzaju audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Projekt planu stwarza warunki prawne dla przeprowadzenia rekultywacji terenu i jego docelowego zagospodarowania z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych otoczenia.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3).

Wymagania te zostały uwzględnione w obowiązującym planie poprzez ustalenie:

- a) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu;
- b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- c) zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- d) zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

Teren objęty planem stanowi obejmuje grunty rolne klasy RV i RVI, który były przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym.

Plan ustala:

- zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, etapowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych; ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do odbiornika (kanalizacji sanitarnej lub szczelnego zbiornika bezodpływowego) oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
- zasady zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych lub grupowych nieemisyjnych lub nisko

emisyjnych, w tym z sieci gazowej i z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4)

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, nie występują obszary ani obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, nie występują strefy ochrony konserwatorskiej wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5)

Na obszarze objętym planem nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

Dla terenu objętego planem wprowadzono ustalenia:

- a) dotyczące zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- b) wymogu zapewnienia źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
- c) wymogu zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).

Uchwalenie planu umożliwi rozpoczęcie procesów inwestycyjnych – realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu wynikają z potencjalnych opłat i podatków wpływających do gminy z tytułu:

- podatków od działek przeznaczonych pod zabudowę i pod drogi,
- podatków od powierzchni użytkowej budynków,
- opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% w wypadku sprzedaży działek w okresie do 5 lat od uchwalenia planu.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7).

W toku prac nad planem uwzględniono wniosek właściciela terenu, ustalając dla terenu funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, co pozwoli na wykorzystanie terenu na różne cele inwestycyjne.

Nie ustala się przeznaczenia terenu na cele publiczne.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w terenie nie występują tereny zamknięte ani strefy ochronne takich terenów.

W planie uwzględniono wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczący zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50m na poziomym terenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenia dopuszczające lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych oraz zapewniających zaopatrzenie w wodę – co jest istotne dla zabezpieczenia interesu publicznego.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenia dopuszczające lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych oraz sieci i urządzeń zaopatrzenie w wodę.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Przodkowo wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Przodkowo obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki oraz na stronie internetowej <https://bip.przodkowo.pl> ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o możliwości składania wniosków do planu,
- przeprowadził uzgodnienia i opiniowanie projektu planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Przodkowo, zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki oraz na stronie internetowej <https://bip.przodkowo.pl> obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca 2018 r. do 27 lipca 2018 r. i o możliwości składania uwag i wniosków do planu do dnia 10 sierpnia 2018 r.

1.11. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy w § 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę – w § 13 ust 1. Ustalenia te umożliwią zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności – plan ustala możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, tak aby zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci. Wprowadzono też ustalenie, iż w obszarze objętym planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych (art. 1 ust.3).

Przy ustaleniu funkcji i zasad zagospodarowania terenu brano pod uwagę interes publiczny – co opisano w pkt.1.8.

Interes prywatny uwzględniono poprzez ustalenie w planie funkcji zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Teren objęty planem predysponowany jest do pełnienia ustalonych funkcji, co wynika z położenia przy– ul. Leśnej (drodze gminnej) prowadzącej od drogi Kobysewo – Smołdzino (drogi powiatowej) do ul. Długa Ryga - drogi Kobysewo -Kaliska (w gminie Kartuzy).

Przy analizie uwarunkowań i możliwości zagospodarowania terenu ustalono, że nie zachodzi potrzeba wyznaczenia terenów dla potrzeb terenów publicznych.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2).

Teren objęty planem położony jest strefie wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo do zainwestowania.

W odległości ok 660 m od tego terenu w kierunku północnym, przebiega droga powiatowa prowadząca od drogi wojewódzkiej Przodkowo – Kartuzy do drogi wojewódzkiej Żukowo – Kartuzy, po której przebiegają trasy komunikacji publicznej, z której mogą korzystać przyszli mieszkańcy.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Po południowej stronie obszaru objętego planem przebiega droga gminna – ul. Leśna, po której mogą bezpiecznie przemieszczać się piesi i rowerzyści. Szerokość drogi w granicach działki wynosi od 10m do 15m.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4).

Na obszarze gminy Przodkowo nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Obszar objęty planem obejmuje teren wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo do zabudowy.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).

Wójt Gminy Przodkowo ocenił aktualności studium i planów miejscowych oraz sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Gminy Przodkowo uchwałą nr XVI/186/2016 z dnia 16.11.2016 r. przyjęła „WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZODKOWO ZA OKRES OD 01.01.2010 R. DO 31.12.2015 R.

W opracowaniu oceniono zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przodkowo, które zaszły w analizowanym okresie, przedstawiono kierunki działań dotyczące przyszłego rozwoju gminy, przedstawiono zalecenia do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Opracowany plan stanowi zmianę obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego fragmentów wsi Kobysewo dot. działki nr 133/1 i Kosowo dot. działki nr 174 i 172/8 część gm. Przodkowo dla działki nr 133/1 obręb Kobysewo”.

Działka nr 133/1 ma oznaczenie 07.PE i przeznaczenie: *PE – tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa naturalnego, po zakończeniu eksploatacji złoza teren rekultywować w okresie 1 roku w kierunku rolniczym.*

W części: REKOMENDACJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, wskazano dokonanie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w wypadku:

- złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie,
- zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

Przedmiotowy plan sporządza się w związku z wnioskiem złożonym przez osobę fizyczną, który został uzasadniony koniecznością rekultywacji terenu i zamiarem przeznaczenia terenu na cele inwestycyjne.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).

Realizacja ustaleń planu nie będzie wywoływać kosztów realizacji dróg publicznych – teren jest otoczony drogami publicznymi.

Realizacja planu będzie wymagała realizacji sieci wodociągowych a docelowo – sieci kanalizacji sanitarnej – w wypadku wydzielenia dróg wewnętrznych w tym terenie.

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu pobranej opłaty planistycznej w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, z tytułu podatków od terenów – po ich zainwestowaniu i od budynków – po ich realizacji.